



MUNICIPIO DI VALENZA
(Provincia di Alessandria)
Settore VII – Urbanistica

Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica - Esproprio

Prot. n. 20190018789/23

Valenza, 07 novembre 2019

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)

IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA

Vista l'istanza presentata dall'arch. [redacted] C.T.U. incaricato dal Tribunale di Milano - Sezione II - Fallimentare, nato a Milano il 11/10/1965, con studio a [redacted] in data 17/10/2019, prot. n. 20190018789, per il rilascio di certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

Viste le indicazioni e le prescrizioni del Piano Regolatore Generale vigente, approvato ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., in data 19.02.1996 con D.G.R. n. 174/6280 e successive varianti regolarmente approvate;

CERTIFICA

che gli immobili censiti al N.C.T. del Comune di Valenza, al **foglio n.24 mappali n.1605-1610-1611** sono assoggettati alle seguenti disposizioni:

1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:

art. n. 13.4 – 14.3 - 15.1 delle N.T.A. del P.R.G. e Regolamento Edilizio approvato con Deliberazione del C.C. n. 35 del 26.06.2018.

2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia:

Tipo di area in cui è compreso il terreno e destinazioni d'uso ammesse: i terreni di cui al **foglio n.24 mappali n.1605-1610-1611** ricadono interamente all'interno dell'area **D5 SUE**, di cui all'art.13.4 delle N.T.A. del P.R.G; sono aree destinate all'insediamento di nuove attività direzionali, alberghiere e para-alberghiere, nonché commerciali nel rispetto dei criteri e della tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo contenuta nel piano di adeguamento ai disposti della L.R. 28/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte", approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 90 del 20.12.2007.

Modalità di intervento consentite: Assoggettamento a Strumento Urbanistico Esecutivo

Si precisa che parte dei terreni di cui al foglio n.24 mappali n.1605-1610-1611 ha destinazione specifica quale **area per servizi e attrezzature sociali a livello comunale**, di cui all'art.15.1 delle N.T.A. del P.R.G, facenti parte delle aree a standard ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i., in particolare **Verde attrezzato (V24) e parcheggio (P16)**.

3. Vincoli incidenti sugli immobili:

Comportanti limitazioni all'edificabilità: i terreni di cui al foglio n.24 mappali n.1605-1610-1611 sono interessati da una fascia di rispetto dei corsi d'acqua, di cui all'art.14.3 delle N.T.A. del P.R.G;

Ai sensi dell'art. 18, comma 7 del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) e dell'all. A, art.2 ultimo comma della DGR 2-11830 del 27/07/2009, vengono di seguito riportate le individuazioni dei dissesti idrogeologici indicate nella cartografia del PAI stesso, in quanto il Piano Regolatore Generale vigente non è ancora adeguato al Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico;

- secondo l'individuazione del PAI i terreni di cui al foglio n.24 mappali n.1605-1610-1611 non ricadono in area di dissesto idrogeologico.

Le capacità edificatorie indicate nel presente certificato non tengono conto di eventuali utilizzazioni parziali o totali già assentite.

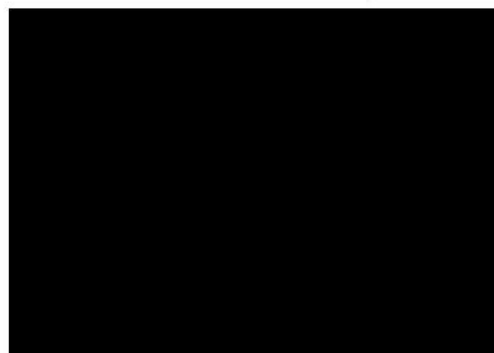
4. Allegati:

N° 1 estratto planimetrico di P.R.G. e relativa legenda.

Il presente Certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.

Il presente Certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Il presente Certificato viene redatto in duplice originale, di cui una copia è consegnata al richiedente e l'altra è conservata agli atti negli archivi di questo Ufficio.



Numero 46.431 del Repertorio _____

Numero 5.961 della Raccolta _____

CONVENZIONE EDILIZIA _____

REPUBBLICA ITALIANA _____

L'anno millenovecentonovantotto il giorno ventidue del mese di ottobre. _____

In Valenza, nel mio studio in Piazza Gramsci civico numero quattordici 8, al piano quarto. _____

Avanti me _____ Notaio in Valenza, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Alessandria, Acqui Terme e Tortona, senza l'assistenza dei testimoni per espressa e concorde rinuncia fattavi dai comparenti, che hanno i requisiti di legge, e con il mio consenso, sono comparsi i signori _____ nato a Casale Monferrato il 20 dicembre 1952, domiciliato per la carica a _____

_____ presso la casa comunale, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di dirigente del "COMUNE DI VALENZA", con sede _____ codice fiscale _____ quanto infra munito degli occorrenti poteri in forza di delibera del Consiglio Comunale del 20 luglio 1998 n. 89 e legittimato alla rappresentanza del Comune stesso in forza di delibere del Consiglio Comunale del 16 dicembre 1992 n. 146 e della Giunta Comunale del 5 febbraio 1993 n. 80, a norma del vigente statuto comunale; _____

_____ nato a Milano il 23 novembre 1954, domiciliato per la carica a _____ in-
gegner, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico delle società _____ con sede in Milano, via Della Chiusa n. 10, capitale sociale lire 36.784.000 (trentaseimilionisettecentottantaquattromila), iscritta al numero 217778/97 del Registro delle Imprese di Milano - Tribunale di Milano - ed al numero 1.535.977 del REA, codice fiscale _____ p. IVA _____

_____ con sede in Milano, via Della Chiusa n. 10, capitale sociale lire 31.080.000 (trentunomilioniottantamila), iscritta al numero 218532/97 del Registro delle Imprese di Milano - Tribunale di Milano - ed al numero 1.535.945 del REA, codice fiscale _____ - p. IVA 12173830154; _____

a quanto infra munito degli occorrenti poteri in forza di legge e dei vigenti Statuti Sociali. _____

Quali comparenti, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue: _____

PREMESSO _____

- che, con delibera del Consiglio Comunale di Valenza in data 18 marzo 1988 n. 20, era stato approvato, ai sensi dell'articolo 43 della legge regionale n. 56/77, il piano esecutivo convenzionato relativo al comparto "Fogliabella D5"; _____

- che detto piano esecutivo prevedeva di edificare una volumetria complessiva di 63.000 mc., con destinazioni ad uso ricettivo, direzionale e commerciale: _____
- che in data 15 novembre 1988, fra i proprietari dei relativi appezzamenti ed il Comune, veniva stipulata la inerente convenzione edilizia, con atto a mio rogito rep. 14.851, registrato a Valenza il 1° dicembre 1988 al n. 446; _____
- che, successivamente alla stipula della convenzione, emergevano ragioni di pubblico interesse che evidenziavano l'opportunità di perseguire un differente assetto planivolumetrico del comparto, il che convinceva i lottizzanti ad astenersi dal dare immediata attuazione alle previsioni del piano esecutivo approvato; _____
- che l'Amministrazione comunale, con delibera consiliare in data 10 gennaio 1994 n. 1, ha adottato il nuovo piano regolatore generale, successivamente approvato con delibera della Giunta Regionale del 19 febbraio 1996 n. 174-6280; _____
- che il nuovo piano regolatore ha radicalmente ridisegnato l'assetto planivolumetrico del comparto, confermandone peraltro la destinazione a zona "D5 - per attività direzionali alberghiere o paraalberghiere"; _____
- che allo scopo di uniformarsi al più razionale ed adeguato assetto planivolumetrico deciso dal sopravvenuto piano regolatore, risulta impossibile dare attuazione alle previsioni del piano esecutivo approvato nel 1988, nonché a quelle della connessa convenzione edilizia; _____
- che, sotto il profilo urbanistico, il piano regolatore conferma in 63.000 mc. il volume edificabile complessivo ed impone la cessione di aree di "standards" in misura equivalente a quella individuata dalla tavola di azionamento (in quantità superiore a quella che sarebbe dovuta in base alla legge), prescindendo dalla superficie complessiva del comparto, e stabilisce un rapporto di copertura pari ad un terzo della superficie territoriale che viene rispettato; _____
- che i terreni di cui al menzionato piano esecutivo convenzionato sono inseriti nel vigente P.P.A. programma pluriennale di attuazione del P.R.G. adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 51 del 24/5/1985 e successivamente prorogato con delibera n. 43 del 29/4/1988; _____
- che i progetti e la relazione integrativa, unitamente allo schema della presente convenzione, sono stati inoltrati al Comune e che i medesimi sono stati approvati con la delibera allegata al presente atto sub "D", ai sensi dell'articolo 43 della legge regionale n. 56/77; _____

_____ TUTTO CIO' PREMESSO _____

e considerato, da ritenersi parte integrante e sostanziale della presente convenzione, le parti, come sopra specificate,

_____ CONVENGONO E STIPULANO _____

quanto segue: _____

_____ARTICOLO 1_____

----- (Contenuto del piano esecutivo) -----

1.1. - Il piano esecutivo convenzionato per il comparto "Fogliabella-D5", quale risulta modificato a seguito della citata variante, contempla gli interventi di edilizia privata che le Società [REDACTED] e [REDACTED] si impegnano a realizzare, qui di seguito indicati, in corrispondenza dei rispettivi lotti: -----

LOTTO 1: -----

Edificio per attività produttiva alberghiera, con annessi ristorante e negozi, per il volume di mc. 13.610,16; -----

LOTTO 2: -----

Edificio per attività alberghiera e affini, per il volume di mc. 9.000,72; -----

LOTTO 3: -----

Edificio per attività terziaria e/o commerciale terziaria (centro servizi per la categoria orafa e gioielliera), per il volume di mc. 6.413,95; -----

LOTTO 4: -----

Edificio per attività bancaria, per il volume di mc. 5.423,20; -----

LOTTO 5: -----

Edificio per attività terziaria e/o commerciale terziaria (uffici di contrattazione) per il volume di mc. 22.377,91; -----

LOTTO 6: -----

Edificio per attività commerciale (struttura commerciale specialistica) per il volume di mc. 5.691,24; -----

LOTTO 7: -----

Edificio di servizio per eliporto, per il volume di mc. 150. il tutto per un volume complessivo di mc. 62.667,18. -----

1.2 - In sede esecutiva potranno essere modificati i contenuti di questo programma, seguendo gli stessi indirizzi progettuali del piano. -----

1.3 - In sede esecutiva il volume previsto per i singoli lotti (dall'uno al sette) potrà essere congruagliato fra i vari volumi, con un aumento complessivo di altri 332,82 mc., in modo di arrivare ad esaurire l'intera volumetria di 63.000 mc. prevista dal piano esecutivo. -----

1.4 - Lo stesso piano prevede altresì la realizzazione delle infrastrutture urbanizzative elencate nell'articolo 6, che le Società [REDACTED] e [REDACTED] si impegnano a realizzare su di una superficie di circa 64.086 mq. di cui mq. 9.079 per strade e verde primario e mq. 55.007 per "standards" (parcheggi pubblici, verde attrezzato), tali infrastrutture potranno variare in sede di realizzazione esecutiva, purché il valore complessivo non sia inferiore a quello indicato presuntivamente e di massima nel computo metrico estimativo infracitato. -----

1.5 - Il piano dovrà essere completato nelle parti pubbliche e private entro il termine fissato dalle relative concessioni edilizie, che andranno richieste nei tempi e con le modalità

di cui al successivo articolo 10. _____

1.6 - Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione ed alla stessa vengono allegati sotto le lettere infra specificate i seguenti atti ed elaborati: _____

A) relazione tecnica; _____

B) Stralcio dell'aerofotogrammetrico della tavola di P.R.G. delle N.T.A. del P.R.G. con planimetria del progetto nella scala del P.R.G.; _____

C1) tavola 1 - planivolumetrico; _____

C2) tavola 2 - profili, sezioni e prospetti; _____

C3) tavola 3 - interconnessioni tra i lotti; _____

C4) tavola 4 - aree per urbanizzazioni; _____

C5) tavola 5 - aree per urbanizzazioni (aree pubbliche comunali - proprietà private); _____

C6) tavola 6 - verifica Legge 122/89 (Tognoli); _____

C7) tavola 7 - recinzioni; _____

C8) tavola 8 - sezioni tipo delle strade pubbliche; _____

C9) tavola 9 - corpi illuminanti e verde (versante Est); _____

C10) - tavola 10 - corpi illuminanti e verde (versante Ovest); _____

C11) tavola 11 - viabilità e parcheggi (versante Est); _____

C12) tavola 12 - viabilità e parcheggi (versante Ovest); _____

C13) tavola 13 - sezioni trasversali delle strade e dei parcheggi (versante est); _____

C14) tavola 14 - sezioni trasversali delle strade e dei parcheggi (versante ovest); _____

C15) tavola 15 - sezioni longitudinali delle strade e dei parcheggi; _____

C16) tavola 16 - schema muri di sostegno; _____

C17) tavola 17 - reti fognarie (versante est); _____

C18) tavola 18 - reti fognarie (versante ovest); _____

C19) tavola 19 - sezione longitudinale della fognatura; _____

C20) Schema Rete elettrica Rete pubblica illuminazione; _____

C21) Schema Rete metano e Rete acqua potabile; _____

D) delibera del consiglio Comunale del 20 luglio 1998, numero 89/57 RG di approvazione della variante al P.L. "Fogliabella D5" (anche ai sensi punto p. 5); _____

E) tabella descrittiva per coerenze e dati catastali dei terreni oggetto di trasferimenti; _____

F) certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 2 ottobre 1998 con protocollo n. 26677/4536. _____

Il computo metrico estimativo oneri di urbanizzazione si trova depositato presso il Comune di Valenza; _____

ARTICOLO 2 _____

(Cessione di nuove aree per urbanizzazioni) _____

2.1 - La _____ e la _____ cedono al "Comune di Valenza", ai sensi della legge Regionale n. 56 del 5.12.1977, le seguenti aree in Comune di Valenza e così distinte: _____

2.1.1 - area di complessivi metri quadrati 2.765 (duemilaset-

tecentosessantacinque) circa (foglio 24 - mappali 1387 - 1389 - 1407), formante unico corpo, a confini: _____

a nord: mappali 1386-1390-1388-1410; _____

a sud: mappali 1412-1435-1434-1409; _____

a ovest: mappale 1433; _____

a est: mappali 1425-1412-1408; _____

2.1.2 - area di metri quadrati 820 (ottocentoventi) circa (foglio 24 - mappale 1392), a confini: _____

a nord: mappali 1391-1436; _____

a sud: mappale 1433; _____

a ovest: mappali 1395-1433; _____

a est: mappali 1393-1391. _____

Quanto sopra risulta censito al N.C.T. del Comune di Valenza, come segue: _____

Partita 8126 - foglio 24 _____

- mappale 1387 - centiare 65 - semin. arbor. - classe 2 - R.D.L. 1.560 - R.A.L. 1.105; _____

- mappale 1389 - are 1 - centiare 10 - semin. arbor. - classe 2 - R.D.L. 2.640 - R.A.L. 1.870; _____

Partita 7927 - foglio 24 _____

- mappale 1392 - are 8 - centiare 20 - semin. arbor. - classe 2 - R.D.L. 19.680 - R.A.L. 13.940; _____

- mappale 1407 - are 25 - centiare 90 - seminativo - classe 2 - R.D.L. 50.505 - R.A.L. 41.440. _____

E come meglio evidenziate per consistenza, confini e dati catastali nella tabella elaborato "E", come sopra allegata sub. "E". _____

2.2 - La [REDACTED] cede al "Comune di Valenza", ai sensi della legge Regionale n. 56 del 5.12.1977, le seguenti aree, in Comune di Valenza, e così distinte: _____

2.2.1 - area di metri quadrati 250 (duecentocinquanta) circa (foglio 24 - mappale 1405), a confini: _____

a nord: mappali 1406-1429; _____

a sud: mappale 1414; _____

a ovest: mappali 1429-1404; _____

a est: mappale 1430; _____

2.2.2. - area di metri quadrati 140 (centoquaranta) circa (foglio 24 - mappale 1412), a confini: _____

a nord: mappali 1387-1389; _____

a sud: mappale 1411; _____

a ovest: mappale 1407; _____

a est: mappale 1425. _____

Quanto sopra risulta censito al N.C.T. del Comune di Valenza, alla Partita 7.150, come segue: _____

foglio 24 _____

- mappale 1.405 - are 2 - centiare 50 - semin. arbor. - classe 2 - R.D.L. 6.000 - R.A.L. 4.250; _____

- mappale 1.412 - are 1 - centiare 40 - seminativo - classe 3 - R.D.L. 1.680 - R.A.L. 1.610. _____

E come meglio evidenziate per consistenza, confini e dati ca-

tastali nella tabella elaborato "E", come sopra allegata sub. "E".

2.3 - La [redacted] cede al "Comune di Valenza", ai sensi della legge Regionale n. 56 del 5.12.1977, la seguente area in Comune di Valenza, di metri quadrati 670 (seicentosettanta) circa (foglio 24 - mappale 1414), a confini:

a nord: mappale 1405;

a sud: mappale 1413;

a ovest: mappali 1413-1415;

a est: mappale 1430.

Quanto sopra risulta censito al N.C.T. del Comune di Valenza, alla Partita 7.729, come segue:

foglio 24 - mappale 1.414 - are 6 - centiare 70 - semin. arbor. - classe 2 - R.D.L. 16.080 - R.A.L. 11.390.

E come meglio evidenziate per consistenza, confini e dati catastali nella tabella elaborato "E", come sopra allegata sub. "E".

ARTICOLO 3

(Cessioni di aree per urbanizzazione)

3.1 - Viene confermata la cessione al Comune, operata con la convenzione 15 novembre 1988, delle aree per urbanizzazione a servizio del comparto con le integrazioni previste dalla tav. n. 5 (allegato "C5") per renderle conformi al nuovo P.R.G. vigente.

3.2 - La consegna delle aree di cui al presente articolo e di cui al precedente articolo 2 verrà eseguita nei tempi previsti dal successivo articolo 9.

3.3 - Fino all'epoca della consegna al Comune, tutte le aree richiamate al precedente paragrafo 3.2 potranno essere utilizzate esclusivamente ad uso di cantiere, ovvero per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in esecuzione diretta dalle società [redacted]

[redacted] o di eventuali successori od aventi causa, e resteranno a carico delle società stesse tutti gli oneri di qualsiasi natura, anche di custodia e manutenzione nei riguardi di chiunque.

ARTICOLO 4

(Trasferimenti di ulteriori aree)

4.1 - Vengono trasferite dal Comune di Valenza in proprietà rispettivamente alla [redacted] e alla [redacted]

[redacted] che, in persona del loro amministratore unico, accettano le seguenti aree in Comune di Valenza e precisamente:

4.1.1 - alla "Sofinco Alberghiera s.r.l.":

area di metri quadrati 3.462 (tremilaquattrocentosessantadue) circa (foglio 24 - mappali 1419 - 1431), a confini:

mappale 1419: a nord: mappali 1421-1420-1393;

a sud: mappale 1433 e strada consortile;

a ovest: mappali 1393-1433;

a est: mappale 1396; _____
mappale 1431: a nord: mappale 1413; _____
a sud: mappale 1425 e strada consortile; _____
a ovest: mappale 1413; _____
a est: mappali 1430-1425. _____

Quanto sopra risulta censito al N.C.T. del Comune di Valenza,
alla Partita 7.929, come segue: _____

foglio 24 _____

- mappale 1.419 - are 26 - centiare 12 - semin. arbor. -
classe 2 - R.D.L. 62.688 - R.A.L. 44.404; _____

- mappale 1.431 - are 5 - centiare 50 - semin. arbor. - clas-
se 2 - R.D.L. 20.400 - R.A.L. 14.450. _____

4.1.2 - alla _____
area di metri quadrati 26.722 (ventiseimilasettecentoventi-
due) circa (foglio 24 - mappali 1420-1421-1422-1423-1424-1426
-1427-1428-1432-1435-1437) a confini: _____

mappale 1420: a nord: mappale 1421; _____
a sud: mappale 1419; _____
a ovest: mappale 1391; _____
a est: mappali 1419-1421; _____

mappale 1421: a nord: mappale 1422; _____
a sud: mappali 1419-1420-1394; _____
a ovest: mappale 1394 e proprietà di terzi; -
a est: mappale 1397; _____

mappale 1422: a nord: mappale 1423; _____
a sud: mappale 1421; _____
a ovest: proprietà di terzi; _____
a est: mappale 1398; _____

mappale 1423: a nord: mappale 1424 e proprietà di terzi; _____
a sud: mappali 1401-1399-1422; _____
a ovest: proprietà di terzi; _____
a est: mappali 1401-1399; _____

mappale 1424: a nord: mappali 1408-1411-1425; _____
a sud: mappali 1423-1400-1427; _____
a ovest: mappali 1435-1434-1411 e proprietà
di terzi; _____
a est: mappali 1425; _____

mappale 1426: a nord: mappali 1185-1186-27; _____
a sud: mappali 1425-1390-1386; _____
a ovest: mappali 1386-1425-1432; _____
a est: roggia; _____

mappale 1427: a nord: mappali 1424-1425; _____
a sud: mappali 1428-1429-1406-1430; _____
a ovest: mappale 1401; _____
a est: mappali 1425-1430-1406; _____

mappale 1428: a nord: mappale 1406; _____
a sud: mappale 1403; _____
a ovest: mappale 1403; _____
a est: mappale 1429; _____

mappale 1432: a nord: mappale 1031; _____

a sud: mappale 1433; _____
a ovest: mappali 822-823; _____
a est: mappali 1433-1410-1426; _____
mappale 1435: a nord: mappali 1409-1433-1434; _____
a sud: mappali 1433-1436-1395; _____
a ovest: mappale 1433; _____
a est: mappali 1424-1436-1395 e proprietà di
terzi; _____
mappale 1437: a nord: mappale 1436; _____
a sud: mappale 1391; _____
a ovest: mappale 1436; _____
a est: mappale 1391. _____

Quanto sopra risulta censito al N.C.T. del Comune di Valenza,
alla Partita 7.929, come segue: _____
foglio 24 _____

- mappale 1.420 - are 2 - centiare 20 - semin. arbor. - clas-
se 2 - R.D.L. 5.280 - R.A.L. 3.740; _____
- mappale 1.421 - are 3 - centiare 0 - semin. arbor. - classe
2 - R.D.L. 7.200 - R.A.L. 5.100; _____
- mappale 1.422 - are 5 - centiare 20 - semin. arbor. - clas-
se 2 - R.D.L. 12.480 - R.A.L. 8.840; _____
- mappale 1.423 - are 23 - centiare 50 - semin. arbor. -
classe 2 - R.D.L. 56.400 - R.A.L. 39.950; _____
- mappale 1.424 - are 28 - centiare 60 - semin. arbor. -
classe 2 - R.D.L. 68.640 - R.A.L. 48.620; _____
- mappale 1.426 - are 49 - centiare 81 - semin. arbor. -
classe 2 - R.D.L. 119.544 - R.A.L. 84.677; _____
- mappale 1.427 - are 18 - centiare 28 - semin. arbor. -
classe 2 - R.D.L. 43.872 - R.A.L. 31.076; _____
- mappale 1.428 - are 1 - centiare 70 - semin. arbor. - clas-
se 2 - R.D.L. 4.080 - R.A.L. 2.890; _____
- mappale 1.432 - are 68 - centiare 0 - semin. arbor. - clas-
se 2 - R.D.L. 163.200 - R.A.L. 115.600; _____
- mappale 1.435 - are 66 - centiare 90 - semin. arbor. -
classe 2 - R.D.L. 160.560 - R.A.L. 113.730; _____
- mappale 1.437 - centiare 3 - semin. arbor. - classe 2 -
R.D.L. 72 - R.A.L. 51. _____

E come meglio risultano evidenziate per consistenza, confini
e dati catastali nella tabella elaborato "E", come sopra al-
legata sub. "E". _____

4.2 - Il possesso delle aree di cui al presente articolo vie-
ne trasferito per quanto di competenza sia alla società _____
_____ che alla società _____
con effetto immediato. _____

ARTICOLO 5

----- (Impegno all'assoggettamento ad uso pubblico di -----
aree a verde attrezzato e a parcheggi) -----

5.1. - Per dotare il comparto "Fogliabellà-D5" di tutte le a-
ree per parcheggi e verde attrezzato previsti dal piano at-
tuativo, le società _____ e _____

si impegnano nei confronti del Comune di Valenza, per sé o propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assoggettare ad uso pubblico, con successivo atto gratuito per il Comune, le aree, destinate a verde attrezzato, contraddistinte con le sigle "Vh" e "Vi" sulla tavola 4 allegata sub "C4", così come anche individuate nella tav. n. 5 (allegato sub "C5").

5.2 - Le Società

si impegnano altresì, per quanto di rispettiva pertinenza, ad assoggettare ad uso pubblico le porzioni di proprietà privata dei lotti dal numero 1 al 7, che sono destinate a standards dalla stessa tavola n. 4, porzioni di cui oggi risulta problematica la relativa perimetrazione, essendo tale superficie interconnessa a quella fondiaria dei singoli lotti, o, per il lotto 7, alla piastra dell'eliporto e alla relativa attrezzatura di servizio.

5.3 - L'impegno di cui ai paragrafi 5.1 e 5.2, riguarda la superficie di complessivi mq. 33.470, così come da tavola 5 allegata sub "C5". Resta inteso tra le parti che l'individuazione delle aree da assoggettare a detto vincolo è indicativa, e che pertanto, in sede di attuazione del piano esecutivo, le medesime potranno subire variazioni, purché sia garantita la migliore funzionalità delle rispettive opere di urbanizzazione e fermo restando che, in ogni caso, l'estensione complessiva delle aree stesse dovrà essere conforme a quella sopra indicata e comunque nel rispetto preminente degli standards del P.R.G. "Fogliabella-D5".

5.4 - In definitiva, si sono ottenute le seguenti superfici:

* aree di proprietà comunale ad uso pubblico, di mq. 30.616, suddivise in:

- mq. 9.079 di aree per strade, marciapiedi e verde primario;

- mq. 10.471 di aree pubbliche per parcheggi;

- mq. 11.066 di aree pubbliche per verde attrezzato;

* aree private ad uso pubblico, pari a mq. 33.470 così suddivise:

- mq. 3.196 aree di uso pubblico per parcheggi;

- mq. 30.274 aree di uso pubblico per verde attrezzato;

* aree private ad uso privato, pari a mq. 13.086 per edifici e spazi privati.

5.5 - L'assoggettamento all'uso pubblico delle aree di cui al presente articolo potrà essere limitato in tutto o in parte alle sole ore diurne, anche in considerazione delle esigenze di sicurezza del centro integrato. Per le stesse esigenze, potrà essere assentita la recinzione e la chiusura notturna anche di altre aree di standards, così come previsto a titolo indicativo, allo stato, non impegnativo, nella tavola 7 allegata sub "C7".

5.6 - Le parti contraenti si danno reciprocamente atto che, con gli asservimenti di cui al presente articolo e con le cessioni di cui ai precedenti articoli 2 e 3, per complessivi mq. 55.007, viene abbondantemente soddisfatto il fabbisogno

di aree a verde attrezzato e a parcheggi, previsto in mq. 53.612 dal nuovo piano regolatore, cui comunque in sede esecutiva ci si dovrà riportare, senza inficiare il contenuto sostanziale della presente convenzione. -----

5.7 - Il Comune di Valenza autorizza sin d'ora le società [redacted] e [redacted] ad occupare permanentemente porzioni in sottosuolo dei terreni di cui sopra, per la realizzazione di indispensabili attrezzature di servizio private, e secondo le modalità che verranno contemplate nei rispettivi progetti. -----

ARTICOLO 6 -----

(Opere di urbanizzazione) -----

6.1 - Le società [redacted] e [redacted] si impegnano solidalmente, per sé ed eventuali aventi causa, nei confronti del Comune di Valenza, ad eseguire a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione primaria, il cui schema di massima è raffigurato nei rispettivi elaborati allegati alla presente convenzione, ed il cui costo presuntivo è di lire 2.064.564.209 (duemiliardisessantaquattromilionicinquecentosessantaquattromiladuecentonove), come da computo metrico estimativo sopracitato e così suddiviso: -

- 6.1.1 SISTEMAZIONE RETE VIARIA E MARCIAPIEDI -----
(scavi, riporti sottofondi, pavimentazioni, cordonature, ecc.) £. 794.601.110
- 6.1.2 COSTRUZIONE RETE FOGNARIA BIANCA E NERA -----
(rete completa fino in prossimità degli allacciamenti di ogni lotto oltre alle opere di smaltimento acque stradali) £. 242.665.404
- 6.1.3 COSTRUZIONE RETE IDRICA £. 66.829.750
- 6.1.4 COSTRUZIONE RETE GAS METANO £. 58.020.465
- 6.1.5 COSTRUZIONE RETE ELETTRICA £. 161.887.187
- 6.1.6 COSTRUZIONE RETE TELEFONICA £. 219.194.530
- 6.1.7 FORMAZIONE MURI DI SOSTEGNO £. 392.480.250
- 6.1.8 FORMAZIONE RETE DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE -----
PER STRADE E LAMPIONI STRADALI £. 121.539.513
- 6.1.9 VERDE PRIMARIO (mq. 84) £. 7.346.000

6.2 - Le società [redacted] e [redacted] si impegnano altresì, solidalmente, per sé ed eventuali aventi causa, nei confronti del Comune di Valenza, ad eseguire a proprie cure e spese le seguenti opere di urbanizzazione secondaria e comunque di urbanizzazione indotta, così come individuate nei rispettivi elaborati allegati alla presente convenzione, il cui costo presuntivo è pari a lire 1.756.268.986 (unmiliardosettecentocinquantaseimilioniduecentosessantottomilanovecentoottantasei) così suddiviso: -----

- 6.2.1 SISTEMAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI (a-b-c-d) -----
(scavi, riporti, sottofondi, pavimentazioni, cordonature, ecc.) £. 809.067.070
- 6.2.2 OPERE DI SMALTIMENTO ACQUE PLUVIALI -----
(caditoie, rete allacciata alla -----

rete primaria)	£. 64.550.664
6.2.3 FORMAZIONE DI RETE DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE E LAMPIONI PER I PARCHEGGI	£. 72.005.852
6.2.4 FORMAZIONE DEL VERDE DELLE AIUOLE (terra di coltivo, tappeto verde e arbusti, alberature)	£. 74.428.000
6.2.5 REALIZZAZIONE DEL VERDE ATTREZZATO (mq. 11.066) nelle aree pubbliche Va-Vb-Vc-Vd-Ve-Vf-Vg (sistemazione terra di coltura, tappeto verde, alberature, percorsi pedonali ed ogni opera di consolidamento e di ripristino)	£. 554.820.600
6.2.6 RETE IDRICA (per irrigazione delle aiuole e del verde attrezzato)	£. 181.396.800

6.3 - Tutte le opere di cui al presente articolo 6 verranno realizzate a scomputo del contributo concessorio dovuto per oneri di urbanizzazione afferenti le concessioni edilizie che saranno rilasciate per gli edifici privati. -----
Lo scomputo verrà effettuato in base alle modalità di cui al seguente articolo 7. -----

6.4 - Le caratteristiche delle opere di urbanizzazione saranno precisate in sede di progettazione esecutiva. In tale sede il Comune potrà richiedere gli accorgimenti e le modifiche che si rendessero necessari ed opportuni. -----

6.5 - il Comune potrà, tramite il proprio ufficio tecnico o mediante tecnici designati, controllare periodicamente le modalità costruttive delle opere, impartendo eventuali prescrizioni per la loro migliore esecuzione, anche per fare in modo che il materiale usato sia della migliore qualità. -----

6.6 - Le società [redacted] e [redacted] si impegnano sin d'ora, per sé ed eventuali aventi causa, ad assumersi a propria cura e spese la manutenzione del verde nelle aree aventi tale destinazione in base alla tavola 4, allegata sub C4, che rimangono di proprietà delle stesse. -----

6.7 - Le società [redacted] e [redacted] si impegnano infine, per sé ed eventuali aventi causa, a realizzare gli scarichi fognari del nuovo insediamento in conformità alle norme vigenti. -----

ARTICOLO 7 -----

(Modalità di scomputo dei costi -----
delle opere di urbanizzazione e di versamento del -----
contributo sul costo di costruzione) -----

7.1 - Per ciascuna opera di urbanizzazione eseguita dalle società [redacted] a scomputo, dovrà essere inoltrato al Comune l'inerente computo metrico estimativo aggiornato, redatto secondo i prezzi unitari risultanti dal Bollettino della Camera di Commercio della Provincia di Milano vigente alla data di rilascio della concessione edilizia relativa all'opera stessa, e l'inerente im-

porto, previa verifica del Comune, verrà scomputato, fino al suo totale esaurimento, dagli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio delle concessioni edilizie afferenti gli edifici privati, con graduale imputazione a quelli inerenti alle concessioni via via rilasciate in ordine cronologico. -----

7.2 - In particolare, i costi delle opere di urbanizzazione primaria andranno detratti dagli oneri dovuti per urbanizzazione primaria, mentre quelli inerenti alle opere di urbanizzazione secondaria e indotta andranno detratti dai rispettivi oneri. -----

7.3 - Resta pertanto inteso che, ai fini del rilascio delle singole concessioni edilizie relative agli interventi privati, le società [REDACTED]

[REDACTED] e loro eventuali aventi causa non saranno tenute a versare il corrispettivo degli oneri di urbanizzazione, bensì solo il contributo commisurato al costo di costruzione, e dovranno consegnare al Comune una fideiussione pari all'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti, a garanzia della corretta esecuzione delle opere a scomputo. -----

7.4 - Nel rilasciare la concessione edilizia per le opere di urbanizzazione a scomputo, il Comune di Valenza dovrà verificare la relazione di stima dei relativi costi e dovrà altresì individuare gli specifici oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria afferenti le concessioni edilizie in quel momento già rilasciate, dai quali detti costi andranno rispettivamente scomputati, liberando così, per il corrispondente importo, le fidejussioni che fino a quel momento fossero state rilasciate a garanzia degli oneri di concessione. -----

7.5 - Qualora, espletata questa operazione, residuino ancora costi da scomputare, in sede di rilascio delle successive concessioni edilizie per gli interventi privati, il Comune di Valenza dovrà individuare gli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria dai quali andranno rispettivamente dedotti i costi residui, fino al totale esaurimento di questi ultimi.

7.6 - Resta comunque inteso che, qualora l'ammontare dei costi di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo, ad ultimazione degli interventi previsti dal piano esecutivo, eccedesse l'ammontare dei rispettivi oneri, le società [REDACTED]

[REDACTED] o loro aventi causa, non avranno nulla da pretendere dal Comune di Valenza.

7.7 - Qualora invece l'ammontare dei costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo risultasse inferiore rispettivamente all'ammontare dei relativi oneri di urbanizzazione, le società [REDACTED]

[REDACTED] o i loro aventi causa saranno tenuti a versare il relativo conguaglio entro sessanta giorni da quando il Comune ne avrà fatta richiesta scritta; effettuato tale eventuale conguaglio, le relative garanzie fidejussorie o le polizze assicurative si riterranno svincolate. -----

7.8 - Il corrispettivo del contributo commisurato al costo di

costruzione previsto dagli articoli 3 e 6 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 sarà determinato al momento del rilascio di ciascuna concessione edilizia, con riferimento ai valori in essere in tale data. -----

7.9 - Il versamento sarà rateizzato e seguirà il normale regime previsto dal Comune di Valenza; per le somme da versarsi in corso di esecuzione dei lavori, in ragione della rateizzazione prevista, si dovrà prestare garanzia fidejussoria all'atto del rilascio della concessione e il relativo importo si riterrà ridotto in ragione dei successivi versamenti. -----

ARTICOLO 8

-(Garanzie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione) -

8.1 - All'atto del ritiro delle concessioni edilizie relative alle opere di urbanizzazione previste dal piano esecutivo, le società [redacted] o loro aventi causa dovranno prestare al Comune, a garanzia della corretta esecuzione delle opere stesse, una fidejussione di importo pari al costo delle opere assentite, così come risultante dai computi metrici estimativi redatti ai sensi del precedente articolo 7. Tale fidejussione sostituirà quella eventualmente già rilasciata, e per un corrispondente importo, ai sensi del precedente paragrafo 7.3. -----

8.2 - Dette fidejussioni saranno gradualmente ridotte, a richiesta degli operatori, non appena sarà stato effettuato il collaudo, ove occorra in corso d'opera, di ogni singola opera di urbanizzazione a scomputo, secondo le modalità di cui al successivo articolo 9. -----

8.3 - Nel caso di mancata tempestiva realizzazione o di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo, il Comune di Valenza sarà autorizzato ad eseguire o completare direttamente dette opere, previa diffida ad adempiere entro un congruo termine, rivalendosi sulle fidejussioni di cui al primo comma, senza obbligo di preventiva escussione delle società [redacted] -----

ARTICOLO 9

----- (Collaudi delle opere di urbanizzazione, consegna -----
----- delle stesse al Comune e asservimento) -----

9.1 - Le società [redacted] dovranno dare tempestiva notizia al Comune dell'ultimazione di ciascuna delle singole opere di urbanizzazione eseguite da assoggettare a collaudo anche in corso d'opera; entro tre mesi dal ricevimento della comunicazione stessa, il Comune espletterà le necessarie operazioni di collaudo di ogni opera e rilascerà l'inerente certificato; detto certificato si intenderà comunque positivamente rilasciato, fatte salve le responsabilità di legge in ordine alla corretta esecuzione dei lavori, se il Comune entro il predetto termine di tre mesi non avrà evidenziato per iscritto l'esistenza di difetti dell'opera. -----

9.2 - Una volta conseguito il certificato di collaudo, il

possesso di ciascuna delle opere di cui al precedente paragrafo si riterrà trasferito gratuitamente al Comune, provvedendosi così alla relativa consegna. -----

9.3 - Fino alla data della consegna, fanno carico alle società [REDACTED], o loro eventuali aventi causa, tutti gli oneri relativi alla conservazione e manutenzione delle aree e delle opere, nonché ogni inerente responsabilità. -----

ARTICOLO 10 -----

----- (Modalità e tempi di attuazione del piano esecutivo) -----

10.1 - Entro 18 mesi sarà presentato per l'approvazione comunale il progetto generale esecutivo delle opere di urbanizzazione, che sarà redatto sulla base dei contenuti di questo piano. -----

Nei successivi sei mesi dall'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, sarà richiesta la concessione edilizia di uno o più lotti dei sette previsti dal piano; le rimanenti Concessioni Edilizie verranno richieste a seguire. -----

10.2 - I rispettivi lavori dovranno essere comunque ultimati entro il termine previsto dalle rispettive concessioni edilizie. -----

10.3 - In sede di attuazione degli edifici privati, potranno essere apportate le rettifiche alla delimitazione dei singoli lotti e le modifiche anche volumetriche degli edifici stessi, purché nei termini consentiti dal piano esecutivo. -----

10.4 - Una volta che sia stato dato avviso dell'inizio dei lavori, la vigilanza sulle costruzioni sarà esercitata ai sensi dell'articolo 15 della legge 10 gennaio 1977 n. 10. -----

10.5 - Nell'esecuzione degli interventi che formano oggetto della presente convenzione, le società [REDACTED] e loro eventuali aventi causa sono tenute ad osservare norme, prescrizioni di legge, regolamenti, contratti di lavoro, tutela, prevenzione, assicurazione ed assistenza dei lavoratori. -----

ARTICOLO 11 -----

----- (Certificati di destinazione urbanistica) -----

11.1 - Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, è allegato al presente atto sotto la lettera "F" il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco del Comune di Valenza il 2 ottobre 1998 con prot. n. 26677/4536 relativo ai terreni oggetto di cessione. -----

11.2 - Le parti dichiarano: -----
- che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica come sopra allegato; -----
- che non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata. -----

-----ARTICOLO 12-----

----- (Trasferimento obblighi convenzionali) -----

12.1 - Le società [REDACTED]

[REDACTED] assumono le obbligazioni tutte previste nel presente atto, in via tra loro solidale, per se stessi e per i loro successori od aventi causa a qualsiasi titolo. -----

12.2 - Tutto quanto non ha trovato disciplina nella presente convenzione è regolato dalla sopra citata convenzione edilizia del 15 novembre 1988. -----

12.3 - Le società [REDACTED]

[REDACTED] si obbligano a trasferire ai propri aventi causa tutti gli obblighi derivanti dal presente atto, ivi compreso quello di subordinare il trasferimento della proprietà alla prestazione, da parte dell'acquirente, delle garanzie di cui ai precedenti articoli 7 e 8, e nei limiti in cui siano ancora necessarie. -----

12.4 - Con la consegna delle fidejussioni da parte dell'acquirente il Comune dovrà restituire le fidejussioni rilasciate dal venditore; solo in tal caso le società [REDACTED]

[REDACTED] risulteranno svincolate dalle obbligazioni assunte con il presente atto. -----

-----ARTICOLO 13-----

----- (Pattuizioni inerenti i trasferimenti immobiliari) -----

Le parti cedenti rinunciano a qualsiasi ipoteca legale che dovesse sorgere in dipendenza del presente atto con esonero per il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari competente da ogni responsabilità al riguardo. -----

Le parti precisano che la presente convenzione non dà luogo ad applicazione di INVIM, essendo le aree cedute destinate ad opere di pubblica utilità. -----

-----ARTICOLO 14-----

----- (Spese e tasse) -----

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dal presente atto, sono a carico delle società [REDACTED] e [REDACTED]

-----ARTICOLO 15-----

----- (Durata) -----

La presente convenzione ha durata di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di stipula odierna. -----

I comparenti dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati. -----

E richiesto io Notaio ho ricevuto quest'atto che ho letto ai comparenti che hanno approvato. -----

L'atto stesso, scritto in parte a macchina a norma di legge da persona di mia fiducia, ed in parte a mano da me Notaio, occupa trenta pagine di otto fogli, fin qui. -----

F.to [REDACTED]

" [REDACTED]

" [REDACTED]